

Rappel du fonctionnement du chauffage de base de Brelin

Nous vous rappelons que l'immeuble le Brelin est équipé d'un chauffage dit de base, soit un système **de résilles chauffantes prises dans le béton des sols et plafonds**, et ce système existe depuis la création de notre immeuble.

(Il faut faire attention de ne pas percer sols et plafonds).

Le bâtiment a 50 ans. L'isolation est de faible conception et d'origine.

Les huisseries ont vieilli, et deviennent non hermétiques.

Brelin n'a pas les mêmes nécessités de chauffage partout, et le fonctionnement du système actuel en tient compte (la façade nord par exemple est plus difficile à tenir en température ; petits couloirs tièdes, ou coursives vitrées coté nord avec courant d'air, etc...)

La surveillance du bon fonctionnement de ce chauffage de base est assurée par l'équipe de Brelin qui dispose de procédures de contrôle avec outils de mesure et relevés statistiques.

Les résilles sont contrôlées et entretenues tous les ans.

A noter que l'alimentation électrique des résilles qui s'effectue en heures creuses (22h-6h), dépend de la température extérieure moyenne des dernières 24 heures, de manière à maintenir constante la température du bâtiment, par compensation des calories perdues.

En début de saison d'hiver, l'inertie thermique de la masse du bâtiment est telle que la montée en température demande plusieurs jours, et cela d'autant plus que la température extérieure est froide.

Le bâtiment est occupé de façon tout à fait saisonnière, certains auront des voisins réguliers, ce qui va jouer sur la température de leur appartement ; d'autres seront beaucoup plus isolés dans ce vaste ensemble de béton, et vont se plaindre du froid quand ils arrivent... !!

Il est donc évident que ce chauffage de base ne suffit pas pour avoir un confort agréable dans les appartements ; il n'est pas conçu pour cela :

-Dès l'origine, les propriétaires ont eu un équipement de convecteurs dans leurs logements.

-Ces appareils ont vieilli, comme l'immeuble...

-Les baies et fenêtres ne sont plus étanches et certains changements de revêtements de sols ont limité les apports de calories (ex : **les carrelages qui, en plus, n'étouffent pas les bruits ; à éviter, svp**).

Tout ceci relève du privatif, et nous vous conseillons fortement d'envisager de moderniser baies et radiateurs électriques, d'isoler votre porte d'entrée ou vos anciennes fenêtres, qui sont source de beaucoup de déperdition dans certains cas.

Ainsi, le chauffage de Brelin est mixte : un chauffage collectif hors gel de base, plus un chauffage privé par convecteurs.

Il faut se souvenir cependant que depuis l'origine du bâtiment, ce chauffage par résilles est un dossier régulièrement évoqué :

Pendant l'AG du 24 février 1975, le Président du CS de l'époque, Monsieur GAIZI, intervient pour rappeler qu'un décret en date du 4.4.1974 fixe la température des appartements à 8 degrés lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 48 heures....

Pendant l'AG du 27 mars 1976, le syndic monsieur Ganneau signale que « le cahier des charges prévoyait des convecteurs capables de fournir la différence, soit dix degrés de plus, ceci, lorsque l'immeuble était à moitié rempli.... ».

Et le code de la construction et de l'habitation **en date du 21 mars 2007** fixe, dans l'article R 131-21, des températures basses lors d'une inoccupation égale ou supérieure à 48 heures... soit 8 degrés.

Sachez bien toutefois, que tout est mis en œuvre pour un maximum de confort, mais qu'en fonction de la météo, de la position géographique de votre bien dans l'immeuble, du remplissage de votre allée, de la vétusté de vos installations, le problème du chauffage par résilles reste complexe !

Et si la collectivité prend en charge la mise en route des résilles de fin octobre à fin avril environ, avec une répartition de ces charges en fonction des tantièmes de chacun, c'est au propriétaire du logement que revient d'assurer, ponctuellement !, le « vrai » chauffage de son logement...

Vous remerciant de votre compréhension,

LE CS DE BRELIN
Brelin, le 3 mai 2016